

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019'

Datum

14 november 2019

Ons kenmerk

C2252338/4606417

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

N.E. (Nienke) Monnee

Telefoon

(073) 681 26 20

Email

nmonnee@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019' ligt tot en met 17 november 2019 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019' voorziet in een aantal ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Het betreft zowel ontwikkelingen als herstelacties en actualisaties.

Vooroverleg

Bij brief van 22 augustus 2019, kenmerk C2248746/4568355, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief ligt mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Datum

14 november 2019

Ons kenmerk

C2252338/4606417

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Het plan bestaat uit een aantal ontwikkelingen, actualisaties en herstelacties. Het merendeel van de ontwikkelingen past binnen het provinciale beleid. Er zijn echter twee ontwikkelingen die naar onze mening (nog) in strijd zijn met het provinciale beleid. Op deze ontwikkelingen gaan wij hierna verder in.

1. Doonheide ongenummerd Gemert

Betreft de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimtekavels tussen de percelen Doonheide 5 en Doonheide 11. Op grond van artikel 3.80 van de IOV is de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels mogelijk als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Onder andere moet dan sprake zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Naar onze mening past de locatie van de twee voorziene ruimte-voor-ruimtekavels binnen het provinciale beleid. Wij missen echter nog een onderbouwing en de bewijsstukken met betrekking tot de verplichte aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Als gevolg daarvan is de ontwikkeling vooralsnog in strijd met artikel 3.80 lid 1 jo artikel 3.80 lid 2 IOV.

2. IJzerzijp ongenummerd Gemert

Betreft de ontwikkeling van een sportruimte op een perceel binnen bedrijventerrein Wolfsveld. Dit betreft een middelzwaar bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 4.4 lid 4 sub b Vr (en artikel 3.42 lid 3 IOV) worden leisure voorzieningen op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein gezien als oneigenlijk ruimtegebruik.

Een leisure voorziening is in zijn algemeenheid goed in te passen in een woonomgeving/gemengd gebied of een centrumgebied. Bij vestiging op een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein, waar juist ruimte geboden wordt aan bedrijven met een hinderprofiel, levert een dergelijke functie juist beperkingen op voor die bedrijven. De Vr en de IOV bevatten geen absoluut verbod, maar om een dergelijke voorziening/functie toch te kunnen laten landen op een middelzwaar bedrijventerrein geldt een zware motiveringsplicht. De functie/voorziening moeten dan concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Naar onze mening is onvoldoende onderbouwd dat deze functie niet op een andere locatie kan landen. Het feit dat nu niet direct een geschikt pand voor handen zou zijn buiten het bedrijventerrein betekent niet dat daarmee het bedrijventerrein een geschikte locatie is. In ieder geval is dit onvoldoende om aan de zware motiveringsplicht te voldoen die nodig is om een dergelijke voorziening op een middelzwaar bedrijventerrein te kunnen laten landen. Daarnaast is geen sprake van een conceptversterkende werking en een clustering, althans is dit onvoldoende onderbouwd. Wat dit betreft missen wij ook beleid van de gemeente hoe om te gaan met dergelijke voorzieningen op bedrijventerreinen

Datum

14 november 2019

Ons kenmerk

C2252338/4606417

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat een sportschool op het bedrijventerrein passend is omdat er al meerdere sportscholen gevestigd zijn. Wij kunnen ons niet in deze redenering vinden. Het feit dat in het verleden leisure voorzieningen op dit bedrijventerrein zijn geland is geen gegronde argumentatie om tot een nog verdere verkleuring van het bedrijventerrein te komen dan voor de bedrijvigheid waar deze voor bedoeld is.

Tot slot merken wij nog op dat het bestemmingsplan niet slechts de sportschool van dit specifieke initiatief, maar binnen het gehele bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf - 6' mogelijk maakt. Het bestemmingsvlak/bouwvlak omvat immers meerdere percelen en op al deze percelen wordt doormiddel van het nu voorliggende ontwerp de bestemming 'Bedrijf - 6' gelegd, en dus de (nieuw)vestiging van sportscholen mogelijk gemaakt. Wij vragen ons af of dit de bedoeling is, zeker ook gezien het voorgaande.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.